

**UCHWAŁA NR XIII.116.2015
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 12 listopada 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część B, gmina Halinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIX.162.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów, zmienionej Uchwałą Nr X.90.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2015 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r.,

Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część B, gmina Halinów, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar stanowiący część miejscowości Wielgolas Brzeziński w gminie Halinów o powierzchni ok. 16,01 ha.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° ;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dachy dwu lub więcej spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° ;
- 3) dojeździe nieoznaczonym – należy przez to rozumieć nieoznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną o szerokości wynoszącej co najmniej 5 m, niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 8) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, oraz usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 9) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 10) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym i powierzchni tej działki, wyrażony w procentach;

11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 5 m, docelowej wysokości minimum 3 m i maksymalnej odległości pomiędzy poszczególnymi nasadzeniami 3 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 6) projektowana zieleń izolacyjna;
- 7) obszary zdrenowane.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UMN** – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **U** – tereny usług;
- 4) **ZL** – tereny lasów;
- 5) **WSr** – tereny wód powierzchniowych - rowy;
- 6) **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 7) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) uzupełnienie i uporządkowanie istniejących zespołów zabudowy na obszarze objętym planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 4) dla terenu 3U linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od granicy lasu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) UMN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U wprowadzenie projektowanej zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym z dopuszczeniem prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych, w tym usuwania drzew zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) odległość budynków od dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, minimum 5,0 m;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 30°;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu, nie dotyczy terenów oznaczonych symbolem WSr;
- 2) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą:
 - a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
 - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem KDGP w ciągu drogi krajowej nr 2 o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem KDD o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) istniejące drogi wewnętrzne, w tym drogi oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) skrzyżowanie drogi 1KDGP wyłącznie z drogą oznaczoną symbolem 1KDD;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 2 oznaczonej symbolem 1KDGP;
- 4) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, między innymi: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty, mosty;
- 5) w terenach oznaczonych symbolami MN, UMN, U dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości wynoszącej co najmniej:
- 6,0 m dla dróg o długości do 60 m,
 - 8,0 m dla dróg o długości od 60 m do 100 m,
 - 10,0 m dla dróg o długości powyżej 100 m;
- 6) realizację dróg, o których mowa w pkt 5 jako włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg publicznych a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 m x 12,5 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i co najmniej 15 m x 15 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy usługowej;
- 7) dopuszczenie utrzymania istniejących dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;
- 8) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla handlu detalicznego, usług drobnych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla zabudowy produkcyjnej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- b) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w lit. a ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- c) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc postojowych jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca dla osób niepełnosprawnych następuje powyżej 4. stanowiska postojowego, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszczenie lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, a także w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem ZL;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zasilanie w wodę z wodociągu z istniejącej sieci rozdzielczej oraz z rozbudowywanej sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, o średnicy nie mniejszej niż Ø80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
 - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
- a) budowę sieci kanalizacji wzdłuż istniejących i projektowanych dróg o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm,
 - b) do czasu podłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się rozwiązania lokalne, w tym odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem w tym zakresie obowiązujących przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni poniżej 1000 m²;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód z terenów parkingów po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszczenie budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące stacje elektroenergetyczne,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) szerokość stref oddziaływania dla linii napowietrznej 15kV zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takich jak: energia słoneczna przetworzona w prąd elektryczny w ogniwoch fotowoltaicznych, energia wytworzona przez pompy ciepła,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszczenie ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 11) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 12) w zakresie melioracji w przypadku realizacji zabudowy w obszarach zdrenowanych należy przebudować sieć drenarską, zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN;
- 2) 30% dla terenu oznaczonego symbolem U, UMN;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami ZL, WSr, KDGP, KDD, KDW.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP.

§ 16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku symbolem KDD.

§ 17. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma, rodzaj elewacji zewnętrznej, kolorystyka: elewacji, pokryć dachowych i stolarki okiennej dla obu segmentów musi być jednakowa, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni tego samego koloru;
- 2) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
- 3) dopuszcza się przeszklenie elewacji;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: czerni, szarości, grafitu, brązu, czerwieni, zieleni z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin oraz z materiałów pochodzenia naturalnego jak łupek kamienny, gonty drewniane, wióry osikowe, strzecha;
- 5) w terenach oznaczonych symbolem U dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy.

§ 18. W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 1) za ogrodzenia nie uważa się elementów małej architektury takich jak murki o wysokości do 0,5 m, pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych, bariery ochronne;
- 2) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
- 3) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,8 m;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 6) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

dla budynków mieszkalnych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,

dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m²,

b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 20 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 11 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m²;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IUMN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej,

b) budynki gospodarcze i garażowe,

c) drogi wewnętrzne,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

dla budynków usługowych do 15 m,

dla budynków mieszkalnych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,

dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;

- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa za pośrednictwem dróg 1KDD, 1KDW oraz drogi serwisowej zrealizowanej w pasie drogi 1KDGP, a do czasu jej realizacji bezpośrednio z drogi 1KDGP.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U**, **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych do 15 m,
 - dla budynków garażowych do 5,0 m – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu 1U obsługa komunikacyjna za pośrednictwem drogi 1KDW oraz drogi serwisowej zrealizowanej w pasie drogi 1KDGP, a do czasu jej realizacji bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem 1KDGP,
 - b) dla terenu 2U obsługa komunikacyjna z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3U**, **4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny,
 - b) budynki garażowe,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,

- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy:
- dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów, magazynów do 15 m,
 - dla budynków garażowych do 5,0 m – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
- f) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
- 6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) dla terenu 3U obsługa za pośrednictwem drogi 1KDD oraz drogi serwisowej zrealizowanej w pasie drogi 1KDGP, a do czasu jej realizacji bezpośrednio z drogi 1KDGP;
 - b) dla terenu 4U obsługa za pośrednictwem drogi 2KDW oraz drogi serwisowej zrealizowanej w pasie drogi 1KDGP, a do czasu jej realizacji bezpośrednio z drogi 1KDGP.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) drogi leśne, szlaki piesze i rowerowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSr**, **2WSr**, **3WSr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe - rowy;
- 2) funkcję melioracyjną lub odwadniającą;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie wykorzystania rowów jako odbiorników wód opadowych;
- 5) dopuszczenie przebudowy rowów, w tym ich przykrycie;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;
- 7) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 25. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDGP**, **KDD**, **KDW** ustala się:

l.p.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDGP	droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego	<input type="checkbox"/> szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 30,0 m do 40,0 m,	istniejąca droga krajowa nr 2;
2.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	<input type="checkbox"/> szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 16 m	droga w części istniejąca, w części projektowana;

			zgodnie z rysunkiem planu, <input type="checkbox"/> poszerzenie w rejonie skrzyżowań,	
3.	1KDW	droga wewnętrzza	<input type="checkbox"/> szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 10 m,	droga istniejąca;
4.	2KDW	droga wewnętrzza	<input type="checkbox"/> szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 21 m,	droga istniejąca.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

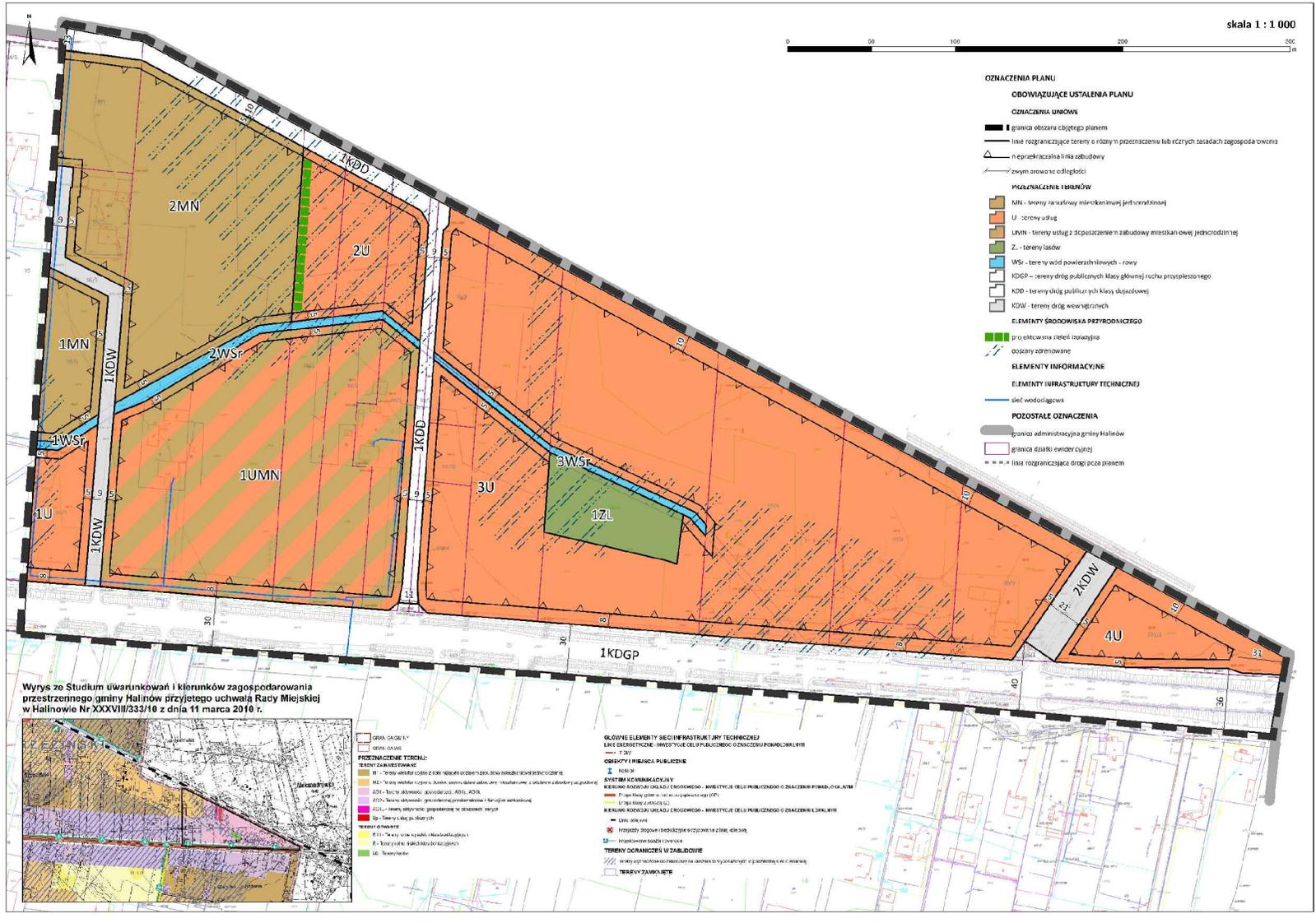
Marcin Pietrusiński



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WIELGOLAS BRZEZIŃSKI - CZĘŚĆ B, GMINA HALINÓW

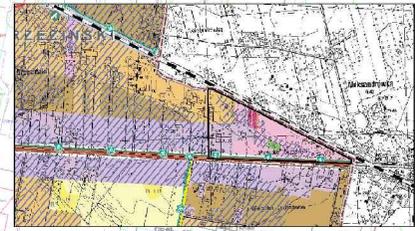
RYSunEK PLANU

7A/AC7NIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIII.116.2015
RADY MIEJSKIEJ W HALINÓWIE
Z DNIA 12 LSTOPADA 2015 R.



- OZNACZENIA PLANU**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- OZNACZENIA LINIOWE**
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - zrywn oznaczone odległości
- PRZEZNACZENIE I TERENÓW**
- MN - tereny funkcjonalnie mieszkaniowe jednorodzinne
 - U - tereny usług
 - UMN - tereny usług z dopuszczaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - Z - tereny lasów
 - WSr - tereny wód powierzchniowych - rowy
 - KDGP - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego
 - KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KDW - tereny dróg wewnętrznych
- ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- projektowana sieć ekologiczna
 - osłony zieleni
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- sieć wodociągowa
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- granica administracyjna gminy Halinów
 - granica działki ewidencyjnej
 - linia rozgraniczająca drogi planem

Wycisk ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Halinowie Nr XXXVIII/333/10 z dnia 11 marca 2010 r.



- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - teren usług
 - teren usług z dopuszczaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - teren lasów
 - teren wód powierzchniowych - rowy
 - teren dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego
 - teren dróg publicznych klasy dojazdowej
 - teren dróg wewnętrznych
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - zrywn oznaczone odległości
- ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- projektowana sieć ekologiczna
 - osłony zieleni
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- granica administracyjna gminy Halinów
 - granica działki ewidencyjnej
 - linia rozgraniczająca drogi planem

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Halinowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część B, gmina Halinów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 8 kwietnia 2015 r. do 29 kwietnia 2015 r. Dnia 20 kwietnia 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr X.90.2015 z dnia 20 sierpnia 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów – dokonując podziału obszaru objętego planem na dwie części: A i B.

1. Uwaga została wniesiona dnia 15.04.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: 53/9 i do całego obszaru planu

Składający uwagę wnoszą o:

- 1) Brak zgody na zmianę przeznaczenia terenów z MNU na MN (18MN).
- 2) W przypadku pozostawienia kategorii w obecnym kształcie MNU prosba o nie zmienianie stawek do naliczania podatku. W przypadku obniżenia klasy gruntu, proszę o obniżenie omawianych stawek.
- 3) Mapa planu jest nieaktualna. Nie zawiera informacji dotyczących rozpoczętych budów od 2009 r. Prośba o przekazanie dokładnego, aktualnego planu (może być w wersji wektorowej) uwzględniającego pełny stan faktyczny.
- 4) Brak zgody na poszerzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 53/9 od planowanej drogi 15KDW ze względu na to, iż fundamenty domu już przekraczają linię, a są już widoczne na mapie geodezyjnej (załącznik strony internetowej do mapy).
- 5) Brak zgody na jakiegokolwiek zwiększanie pasa w którym ma zostać wybudowana planowana droga 9KDD kosztem działki 53/9 – oczekuje się dostosowania projektowanego planu do stanu faktycznego na działce (usytuowanie płotu i budynku) oraz do planu z 2002 r.
- 6) Zauważono, że w pasie technicznym PKP (dz. nr ew. 27, w planach oznaczenie 1KK) usytuowana jest droga techniczna wykorzystywana obecnie jako droga dojazdowa do posesji. Propozycja zamiast poszerzenia drogi w nr dz. 28 (planowana 9KDD), wykorzystanie istniejącej drogi w pasie technicznym PKP tak jak ma to obecnie miejsce od północnej strony torów w nr dz. 350.
- 7) Brak zgody na przesunięcie słupa oraz skrzynek PGE w głąb działki 53/9.
- 8) Brak zgody na planowane poszerzenie planowanej drogi 15KDW kosztem działki 53/9. Dostosowanie obecnie przygotowanego planu do planu z 2002 r., który do tej pory obowiązuje i w zakresie dróg nie został zrealizowany.
- 9) Brak zgody na jakiegokolwiek zmiany dotyczące działki 53/9 w stosunku do obecnego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie w części dotyczącej punktu 3:

Uzasadnienie:

Ad. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 i 9 – Uwagi zostały zakwalifikowane jako uwagi dotyczące obszaru znajdującego się poza granicą opracowania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, część B w związku z uchwałą Nr X.90.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr XIX.162.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów. Rozpatrzenie uwagi nastąpi w oddzielnej procedurze planistycznej.

Ad.3. Uwaga nieuwzględniona – uchwała o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów została podjęta w 2012 r. Mapy są aktualne na moment przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

2. Uwaga została wniesiona dnia 24.04.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: nie podano nr działek

Składający uwagę wnoszą o:

- 1) Prośba o doprecyzowanie zapisu § 13 pkt. 9a w sytuacji gdy pomieszczenia mieszkalne znajdują się w budynku usługowo-handlowym (obecnie posiadam 100 m² powierzchni mieszkalnej odebranej oraz 200 m² na ukończeniu, w tej sytuacji potrzebuję 9 miejsc parkingowych, a wystarczyłyby 2 miejsca).
- 2) Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 20% na działkach oznaczonych symbolem 4MNU.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie w części dotyczącej punktu 1:

Uzasadnienie:

Ad.1.Uwaga nieuwzględniona – Zapisy planu ustalają liczę miejsc parkingowych w odniesieniu do powierzchni użytkowej usług, handlu, produkcji natomiast dla lokali mieszkalnych liczba miejsc parkingowych określona jest w odniesieniu do ilości lokali a nie ich powierzchni użytkowej.

Ad.2.Uwaga została zakwalifikowana jako uwaga dotycząca obszaru znajdującego się poza granicą opracowania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, część B w związku z uchwałą Nr X.90.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr XIX.162.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów. Rozpatrzenie uwagi nastąpi w oddzielnej procedurze planistycznej.

3. Uwaga została wniesiona dnia 14.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: 97

Składający uwagę wnoszą o:

- 1) Brak zgody na lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej 11KDD planowanej w poprzek działki nr 97.
- 2) Brak zgody na oznaczenie terenu działki nr 97 jako 13U i przeznaczeniu pod usługi i zmiana przeznaczenia terenu na MNU (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej).
- 3) Zmiana treści zapisu w §13 pkt 8 „dopuszczenie utrzymania istniejących dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu” na „pozostawia się istniejące dojazdy z drogi krajowej A2 oznaczone na rysunku planu”.
- 4) Sprostowanie zapisu dotyczącego funkcji 25MN w §21 pkt 2, lit. a) „utrzymywanie istniejących budynków w zabudowie zagrodowej z możliwością rozbudowy i nadbudowy” podczas gdy na tym terenie nie znajduje się żadna zabudowa.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie:

Uzasadnienie:

Ad.1, 2, 4 – Uwagi uwzględnione.

Ad. 3 – Uwaga nieuwzględniona – treść uwagi odnosi się de facto do kwestii zjazdów z drogi krajowej (ustalenia §13 pkt 4), podczas gdy dopuszczenie określone w §13 pkt 8 dotyczy utrzymania istniejących dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu (zdefiniowanych w §4 ust 1 pkt 3 jako „nieoznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną o szerokości wynoszącej co najmniej 5 m, niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu”).

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

1.1 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) drogi gminne, ulice, mosty, organizację ruchu drogowego;
- 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
- 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
- 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

1.2 Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1.1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. nr 45 poz. 236), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).

1.3 Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 1.1, określają uchwalone przez Radę Miejską w Halinowie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

2.1 Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w pkt 1.1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2.2 Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.).

2.3 Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Halinowie.

Uzasadnienie

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XIX.162.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów, zmienionej Uchwałą Nr X.90.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2015 r.

Projekt planu miejscowego miejscowości Wielgolas Brzeziński część B, gmina Halinów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. Plan miejscowy obejmuje obszar stanowiący część miejscowości Wielgolas Brzeziński w gminie Halinów o powierzchni ok. 16,01 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane przeznaczone pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi, oraz tereny, na których nie można lokalizować zabudowy tj.: tereny dróg (teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi publicznej dojazdowej, teren drogi wewnętrznej) oraz tereny lasów i tereny wód powierzchniowych – rowy.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) ustala m. in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miejska w Halinowie podjęła uchwałę nr XIX.162.2012 z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów,

2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,

3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 29 czerwca 2012 r.,

4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

5) uzyskano od Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu miejscowego,

6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,

7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,

8) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgoda ta dotyczy tylko części miejscowości Wielgolas Brzeziński, których nie objął projekt części B,

9) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne niebędących własnością Skarbu Państwa,

10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

11) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 8 kwietnia do 29 kwietnia 2015 r. oraz zorganizowano w dniu 13 kwietnia 2015 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie

planu miejscowego rozwiązaniami,

12) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 15 maja 2015 r.,

13) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło łącznie 115 uwag,

14) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr X.90.2015 z dnia 20 sierpnia 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów – dokonując podziału obszaru objętego planem na dwie części: A i B,

15) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,

16) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński część B.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W planie określono stawkę procentową w wysokości 0% dla terenów oznaczonych symbolami WSr, ZL, KDGP, KDD, KDW. Po uprawomocnieniu planu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w stosunku do ich użytkowania przed wejściem w życie planu. W związku z powyższym określenie wartości przedmiotowej stawki na poziomie wyższym nie znajduje uzasadnienia w przypadku nieruchomości położonych na ww. terenach.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawia się Radzie Miejskiej w Halinowie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część B, gmina Halinów. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.